

**ROHBAU-Wohnung mit SÜDOSTBALKON in TOP LAGE
direkt am ROCHUSMARKT**



Objektnummer: 5570/580

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Landstraßer Hauptstraße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Rohbau
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	40,89 m ²
Nutzfläche:	54,28 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	237.925,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Anton De Icco

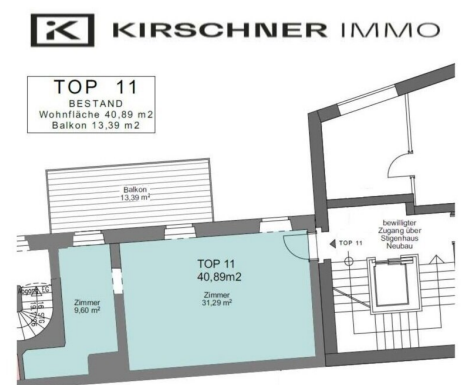
Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

T +43 664 3817061

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



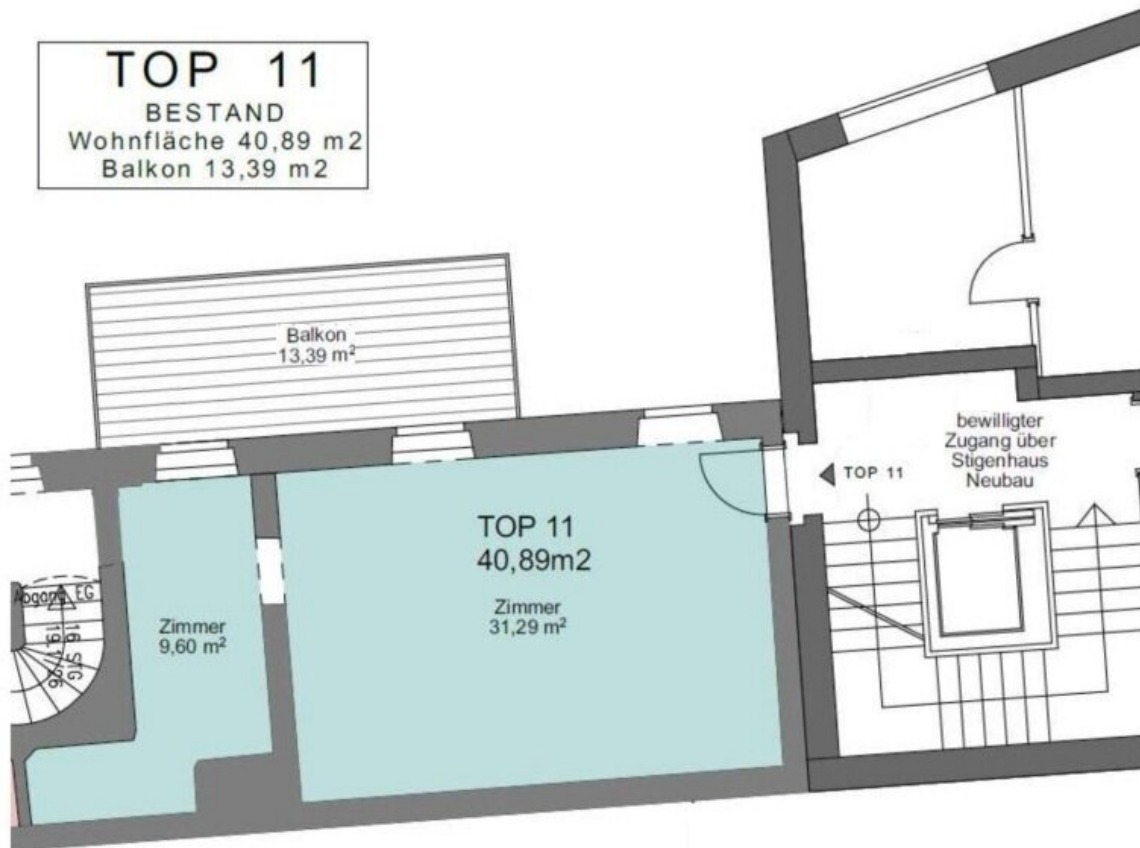






BESTAND

Wohnfläche 40,89 m²
Balkon 13,39 m²



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Wohnungspaket in bester Lage des 3. Wiener Bezirks, bestehend aus 8 Bestandswohnungen (wobei Top 1-2 zusammengelegt wurden) sowie einem ausbaufähigen bereits baugenehmigten Rohdachboden. Die Wohneinheiten können **einzelnd oder im Paket** erworben werden – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren in dieser außergewöhnlichen Lage.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur: Die U3-Station *Rochusgasse* befindet sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie die Buslinien 4A und 74A. Der Verkehrsknotenpunkt *Wien Mitte* ist fußläufig in rund 10 Minuten erreichbar und bietet Anschluss an das Netz der ÖBB sowie den *City Airport Train (CAT)* mit Direktverbindung zum Flughafen Wien.

In direkter Umgebung finden sich zahlreiche Schulen, Ärzte, Apotheken, Banken und Einkaufsmöglichkeiten. Die *Landstraßer Hauptstraße* mit dem modernen Einkaufszentrum *THE MALL* sowie das generalsanierte Einkaufszentrum *GALLERIA* bieten eine breite Auswahl an Geschäften für den täglichen Bedarf und darüber hinaus. Auch der *Stadtpark* sowie die *Innere Stadt* sind fußläufig in etwa zehn Minuten erreichbar.

Attraktive Balkonwohnung in 1030 Wien – Ideal für junge Familien oder Investoren!

Entdecken Sie diese spannende Gelegenheit, eine renovierungsbedürftige Balkonwohnung im 1. Stock in einer begehrten Lage von 1030 Wien zu erwerben. Mit einem Kaufpreis von **€237.925** bietet diese Wohnung auf **40,89 m²** Fläche viel Potenzial für kreative Gestaltung und individuelle Anpassungen.

Die Wohnung besteht aus **2 Zimmern**, die flexibel gestaltet werden können, um Ihren Bedürfnissen gerecht zu werden. Der **südostseitige Balkon** lädt dazu ein, die ersten Sonnenstrahlen des Tages zu genießen und bietet einen herrlichen **Stadtblick**, der das Herz jeder Stadtliebhaberin und jedes Stadtliebhhabers höher schlagen lässt.

Die Wohnung befindet sich in einem **renovierungsbedürftigen Zustand** im Rohbau, was Ihnen die Freiheit gibt, Ihre eigenen Vorstellungen und Wünsche umzusetzen. Ob Sie eine gemütliche Familienwohnung schaffen oder eine attraktive Investitionsmöglichkeit für zukünftige Mieter gestalten möchten – hier haben Sie die Wahl.

Die **Verkehrsanbindung** ist hervorragend: In unmittelbarer Nähe finden Sie Bus- und U-Bahn-Stationen sowie Straßenbahnhaltestellen, die eine schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele in Wien gewährleisten. Auch der Bahnhof ist nicht weit entfernt, was die Anreise aus anderen Städten erleichtert.

Die Umgebung bietet zahlreiche Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf. Ärzte, Apotheken,

Kliniken und ein Krankenhaus sind in der Nähe, ebenso wie Schulen, Kindergärten, eine Universität und eine höhere Schule. Für Ihre täglichen Einkäufe stehen Ihnen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum zur Verfügung.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um in eine aufstrebende Nachbarschaft zu investieren oder das perfekte Zuhause für Ihre Familie zu schaffen. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ihre neue Balkonwohnung in Wien wartet auf Sie!

Wichtiger Hinweis zu den Kaufpreisen:

Der Eigentümer übernimmt umfassende Verbesserungsmaßnahmen im Bestand. Dazu zählen der Anbau sämtlicher Balkone an die bestehenden Wohnungen, der Austausch aller Bestandsfenster sowie die Erneuerung der Wohnungseingangstüren auf hochwertige Altbautüren, um ein harmonisches Gesamtbild zu schaffen.

Zusätzlich wird der Innenhof auf Kosten des Eigentümers attraktiv aufgewertet. Die finalen Details dazu werden aktuell noch abgestimmt. Sämtliche genannten Maßnahmen – Balkone, Fenster und Türen – werden innerhalb von sechs Monaten ab dem Kaufvertragsabschluss umgesetzt. Die Kosten dafür sind bereits vollständig in den Kaufpreisen berücksichtigt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap